

PROAKTIV

Praktisk naust over 2 etasjer

Oppgradert med strøm, nytt tak
og kledning.



NAUST FJORDSTIEN





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdalen**

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Sandviken**

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

- **Voss**

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Naust Fjordstien, 6017 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 50, bnr. 978, i Ålesund kommune

Prisantydning: 1.900.000,-

Omkostninger: 67.640,-

Totalpris: 1.967.640,-

Kommunale avgifter: 780,-

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Selveier

Byggeår: 1980

BRA: 110 m²

BRA-i: 110 m²

Tomt: 138 m²

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	24	28
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
70			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

Jon Kristian Røsok gjorde en bunnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt ivaretatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tanke rundt potensielle kjøpere allerede før befarig, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

"Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger. Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «såg» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen. Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

"Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, heilt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boligprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørblad. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer:-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



Jon Kristian Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Mobil: 91 73 83 52
E-post: jon@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

Jon Kristian V. Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsok

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presentere din bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



ÅSESTRANDA

Kommune: Ålesund / Område: Ålesund-Gåseide/Hatlane/Åse

Med en ny eiendom følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Nydelige Fjordstien med Borgundfjorden og utsikten mot våre majestetiske fjell.

Det enorme er jo at de siste årene har området blitt enda skarpere med Fjordstien som har blitt et av Ålesunds mest populære turmål. Det handler om de flotte gruslagte stiene, den sjønære turen og den passende lengden. Her går man fra Geileberga i øst til Bogneset i vest, og turen er ganske så nøyaktig fire kilometer. Det betyr noen kuperte områder, noen parti med asfalt, men stort sett behagelig for både knær og firbeinte. Her møter du på kjentfolk langs løypa, gående som joggende, med hund og med barnevogn.

Videre er det kort vei til busstopp på oversiden av veien. Her kommer du deg til Moa på fem minutter, til sentrum på sytten minutter og til NMK og NTNU på under ti minutter.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈️	Ålesund Lufthavn, Vigra	24 min 🚗
🚏	Ytreberg Totalt 16 ulike linjer	6 min 🚶 0.4 km
🚏	Åsestranda Totalt 14 ulike linjer	7 min 🚶 0.5 km

DAGLIGVARE

Spar Åsetorget Post i butikk, PostNord	16 min 🚶 1.2 km
Kiwi Hatlane PostNord	22 min 🚶 1.7 km

VARER/TJENESTER

📮 AMFI Moa	7 min 🚗
🏪 Sjukehusapoteket Ålesund	17 min 🚶

SPORT

⚽ Røykeritomta balløkke Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
⚽ Hatlane Syd balløkke Ballspill	17 min 🚶 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Helse Møre og Romsdal - Ålesund Sy...	21 min 🚶
🚗 Recharge Kiwi Klokbersundet	6 min 🚗



Nabolaget ditt!

Her hører du till



Fra busstoppet er det bare noen få høydemeter til man kommer seg til Hatlaåsen også. Her er det flotte stier, kupert terreng og relativt lite folk. Det gjør at det kun blir deg, pusten og naturen. Møter du på folk er de som oftest på hils og sannsynligheten er stor for at du møter på Øystein både én og to ganger til.

Han tar ofte turen via Høgenakken og Lerstadvatnet og det

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

anbefaler jeg også. Da får du en flott tur, enten det er etter leggetid for ungene eller sammen med ungene på en søndagstur. Høgenakken er nok plassen i Ålesund hvor du får best utsikt for minst innsats, eller i alle fall basert på tidsbruk.

Skal man bade andre plasser enn fra naustet er Geileberga eller Bogneset alle tiders. Fra Bogneset kan du hoppe i sjøen fra brygge eller et slags hjemmesnekret stupetårn som ligger vendt mot Prinsen.

Av skoler får du valget mellom å oppdra de på Hatlane eller Åse. Nåværende eier har hatt ungene på Åse barneskole og Spjelkavik ungdomsskole, men det er ingenting som er i veien for Hatlane og Kolvikbakken om man likevel skal mot byen.

I byen er det fantastiske spisesteder, et yrende byliv og gode traskemuligheter. Her kan man kjøpe seg is på Stuen, gå langs Skansekaia og se på båtlivet i Brosundet. Videre er det uteserveringer langs Skansekaia, ved Brosundet og ved Bryt. En rekke ypperlige spisesteder kan nevnes, herunder Apotekergata no 5, Bryt, Bro, XL Diner, Polarbjørn, Anno, Sjøbua, Zuuma, Fisketorget og Taj Mahal.

Norges tredje største kjøpesenter ligger samtidig mot øst og

AVSTAND TIL BYER

Ålesund	10 min
Ulsteinvik	1 t 15 min
Kristiansund	2 t 56 min
Trondheim	5 t 33 min



byr på mange butikker, av store kjeder, mindre lokale butikker og det midt i mellom. Her får man store dagligvarebutikker, store kleskjeder og mange spisesteder. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

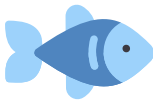
Omkringliggende bebyggelse består av naust.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

AVSTAND TIL SJØ

12 m



HAVNER I OMRÅDET

- Lille Kalvøy Gjestebrygge
- Gåseidvika småbåthavn
- Remvik og Standal - Bunkers Drivstoff



AKTIVITETER

Ålesund Rideklubb	26 min
Borgund Dyreklubb	7 min
Moa Svømmehall	8 min
Baronen bowling	7 min
Aksla Utsiktspunkt	16 min
Atlanterhavsparken	17 min
Ålesund Havfiskesenter	17 min



VELKOMMEN TIL NAUST FJORDSTIEN

En flott mulighet å etablere seg langs sjøen, kanskje i
tilknytning til eneboligen i Snopenesvegen 52?

BYGGEMÅTE

Naustet har en underetasje og loft. Det er inngang til loftet via to trappetrinn til ytterdør fra nord, og til naustrommet via sidedør eller naustport fra terrenget fra sør og øst.

Grunnmuren er av betong og ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig stående kledning av tre. Vindu på loftet har karmen av tre, utvendig vedlikeholdsfri aluminiumskledning og isoleringsglass. Ytterdøren til loftet har karmen av tre og malt dørbord med vindusfelt. Plassbygd naustport av tre mot sjøen og plassbygd sidedør av tre mot øst. Taket er saltak av tresperrer tekket med profilerte metallplater. Nedløpsrør, renner og beslag er av metall.

Se vedlagt verditakstt avholdt 05.05.24, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Naustet er oppusset og fornyet i perioden 2020-2024 med nytt tak, nye fasader, isolert og innredet loftetasje.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

1. etasje: Naustrom
Loft: Gang, bod, trapperom og innredet loftsrom

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 110 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 0 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 0 kvm
- Totalt BRA: 110 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 0 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 62 m²
- BRA-i: 62 m²
- BRA-b: 0 m²
- BRA-e: 0 m²

Loft:

- Totalt BRA: 48 m²
- BRA-i: 48 m²
- BRA-b: 0 m²
- BRA-e: 0 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Velkommen til dette flotte naustet som ligger langs Fjordstien.

Her får man plass til oppbevaring av båt i 1. etasjen og på loftsrommet er det nydelig innredet med oppussede overflater fra perioden 2020-2024.

Porten nede er 3,45 bred og 3,1 høy.

Standarden er oppgradert med nytt tak, nye fasader og har isolert og innredet loftsetasje.

Felles strøm med nabonaust.

Velkommen til visning - ta kontakt for påmelding.

Utstyr

- Innlagt strøm, lys og stikkontakter.
- Sikringsskap med automatsikringer i boden på loftet.
- Røykvarsler på loftet.

Oppvarming

Elektrisk.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem





energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



BARLØSNING

Naustet er flott innredet og det er avløpsløsning og innlagt strøm.
Denne kroken er ypperlig for barsjefen!

NAUSTET ER OPPUSSET I
PERIODEN 2020-2024 OG
FREMSTÅR SOM
MODERNE.



EN FLOTT Plass Å VÆRE

- enten det er på Sankthansaften
eller de øvrige sommerdagene vi
er så privilegerte å få på
Sunnmøre.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 138 kvm, Eierform: Eiet tomt.
Tomten er skrånende og sørvendt. Naustet er plassert på nordre del av tomten og resten er delvis opparbeidet med "stø" mot sjøen mot sør. Det er gitt tillatelse til å etablere steinvorr, en fylling av sablet naturstein, utover i sjøen lang støen, samt et natursteinsdekke rett foran naustportene. Det vil være mulig å etablere båtopptrekk med skinner. Ålesund kommune ved VAR-utbygging har gitt skriftlig tilbakemelding om at de ikke har behov for kum som står der, og at den kan fjernes. (Hvis ikke byggearbeidet er startet opp innen tre år, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.) Ålesund Havnevesen ved Havnefogd har også godkjent omsøkte byggetiltak og gitt tillatelse i form av brev den 14.04.2023.»

Vei/vann/avløp

Det er adkomst fra gang- og sykkelveg til eiendommen. Gangstien kan ved særlig behov åpnes for biltransport etter avtale med kommunen.

Utstyr

- Innlagt strøm, lys og stikkontakter.
- Sikringsskap med automatsikringer i boden på loftet.
- Røykvarsler på loftet.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 294 per 31.12.22

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 780 pr. år
Eiendomsskatt.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 08.01.1980. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer i stor grad med faktisk bygg. Det er etablert en bod, samt vegger rundt trappen på loftet. Disse endringen antas ikke å være søknadspliktige.

Reguleringsplanen sier ikke noe om bruk av loft over naust, men loftet må til tross for bygningsmessig innredning antas å ikke være godkjent for varig opphold.

Det foreligger også et vedtak fra Ålesund kommune der det gis tillatelse til etablering av natursteinsdekke framfor naustport og utover fyllingen fram mot brygga, datert 16.03.2023. Se vedlagt dokument i salgsoppgaven.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.



Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Det er ingen servitutter tinglyst på eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til uthus/naust/badehus iht. reguleringsplan for Bogneset - Furmyra, strandsona - reguleringsplan for turvegen - Plankart 3 datert 17.02.2022. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Kjerneinformasjon

Gnr. 50 Bnr. 978 i Ålesund kommune

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

1 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
37 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 500 000,-))
240,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)

38 740,- (Omkostninger totalt)

1 538 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av

skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake

eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

DALHEIMTOROLV
FJØRTOFTWENCHE

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 25.000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15.000,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,- og markedsføringspakke kr. 14.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 6.412,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org.nr. 826 455 292
Ansvarlig megler: Jon Kristian Røsok

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet. Boligselgerforsikringen sikrer at selger er søkegod og en motpart som håndterer eventuelle reklamasjoner faglig og ryddig.

Dato salgsoppgave
08.05.2024

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Verditakst

Naust
Røykerivegen , 6017 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 50, bnr. 978

Markedsverdi
1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 27.05.2025 Rapportdato: 27.05.2025 Oppdragsnr.: 13707-1368 Referansenummer: UF1299
Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS Vår ref:



Gyldig rapport
27.05.2025
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz
Uavhengig Takstingeniør
henning@young.no
410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1368

Befaringsdato: 27.05.2025

Side: 2 av 10

Røykerivegen , 6017 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 978
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 110 m²/110 m² <i>Naust: 2 Bod, Gang, Trapperom, Stue</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 1 900 000 Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>				
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 1 900 000 Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<table><tr><td>Markedsverdi</td><td>1 900 000</td></tr><tr><td>Konklusjon markedsverdi</td><td>1 900 000</td></tr></table>	Markedsverdi	1 900 000	Konklusjon markedsverdi	1 900 000
Markedsverdi	1 900 000				
Konklusjon markedsverdi	1 900 000				

Markedsvurdering

Oppusset naust med fin beliggenhet langs Borgundfjordstien på Åsestranda.

Oppdragsnr.: 13707-1368

Befaringsdato: 27.05.2025

Side: 3 av 10

Røykerivegen , 6017 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 978
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt	Kr.	780
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.	3 000
Andel strømregning, felles måler for naustrekka. For 2023	Kr.	604
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	4 500

Teknisk verdi bygninger		
Naust		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	1 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 050 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 900 000

Røykerivegen , 6017 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 978
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

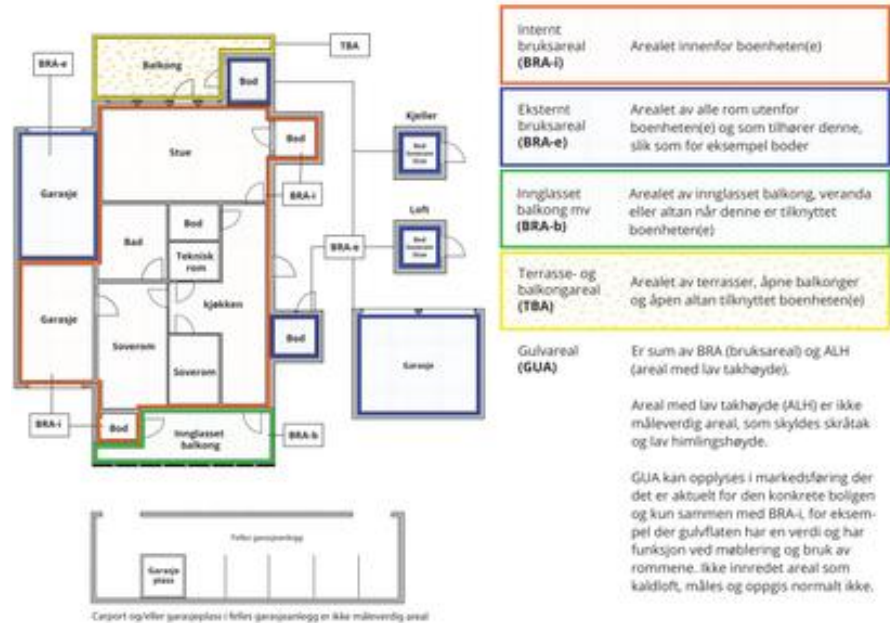
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Røykerivegen , 6017 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 978
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Naust					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	62			62	
Loft	48			48	
SUM	110				
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Naustrom		
Loft	Gang, Bod, Trapperom, Innredet loftsrom		

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegningene stemmer i stor grad med faktisk bygg.

Det er etablert en bod, samt vegger rundt trappen på loftet.

Endringene antas ikke å være søknadspliktige.

Reguleringsplanen sier ikke noe om bruk av loft over naust, men loftet må til tross for bygningsmessig innredning antas å ikke være godkjent for varig opphold.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐

Ja

☒

Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Naust	0	110

Røykerivegen , 6017 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 978
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
16.4.2024	Henning Gartz	Takstingeniør
	Torolv Dalheim	Kunde
27.5.2025	Henning Gartz	Takstingeniør

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	50	978		0	183.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Røykerivegen							
Hjemmelshaver							
Dalheim Torolv, Fjørtoft Wenche							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Naustet ligger på Åsestranda, rett sør for den nye Borgundfjordstien.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal gangsti, Borgundfjordstien, enten fra Røykerivegen mot vest, eller fra Snopenesvegen mot øst. Gangstien kan ved særlig behov åpnes for biltransport etter avtale med kommunen

Tilknytning vann

Naustet har ikke innlagt vann

Tilknytning avløp

Naustet har ikke avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til naustbebyggelse i "Reguleringsplan for strandsonen Bogneset - Furmyra" fra 1999.

Naustet er eldre enn planen og kan derfor avvike fra bestemmelsene.

Om tomten

Skrånende, sørvendt tomt.

Naust på nordre del av tomten, delvis opparbeidet "stø" mot sjøen mot sør.

Det er gitt tillatelse fra Ålesund kommune til å etablere et natursteinsdekke, samt å stramme opp steinfyllingen og etablere en langsgående støttemur med store blokker av naturstein. Jfr. delegert sak nummer: 156/23 av Dato: 16.03.2023. Tiltaket vil gi mulighet for å anlegge båttopprekk inn mot naustdør/ åpning i naust.

Ålesund kommune ved VAR-utbygging har gitt skriftlig tilbakemelding om at de ikke har behov for kum som står der, og at den kan fjernes. (Hvis ikke byggearbeidet er startet opp innen tre år, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.)

Ålesund Havnevesen ved Havnefogd har også godkjent omsøkte byggetiltak og gitt tillatelse i form av brev den 14.04.2023.»

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
825 000	2020

Røykerivegen , 6017 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 978
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Bygninger på eiendommen

Naust		
	Anvendelse	Oppevaring av båt, fiskevegn etc
	Byggeår	1980
	Kommentar	
	Standard	Naustet har forholdsvis god standard med bal nytt elektrisk anlegg
Vedlikehold		
Fasader og loft er nylig oppusset. Naustrommet står foran fornying.		

Bygningsstruktur
Naust med underetasje og loft.
Beliggende i skrått terreng med inngang til loftsetasjen via to trappetrinn til ytterdør fra nord, og til naustrommet via sidedør eller naustport fra terrenget fra sør og øst.

Utvendige forhold
Grunnmur av betong.
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig stående kledning av tre
Vindu på loftet med karmen av tre og isolerglass.
Ytterdøren til loftet har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Plassbygd naustport av tre mot sjøen, plassbygd sidedør av tre mot øst.
Tak som saltak av tresperrer teknet med profilerte metallplater.
Nedløpsrør, renner og beslag av metall.

Innvendige forhold
Naustrommet har støpt gulv på grunnen, synlig grunnmur av betong.
Rommet er uinnredet, veggene har ikke innvendige overflater, synlig grunnmur og bindingsverk.
Himlingen over naustrommet er delvis isolert, med vindsperreduk under isolasjonen.

På loftet er del lagt gulvbord av tre.
Veggene og himlingene er isolert og panelt.
Innvendige dører med karmen av tre, dørblad med finerte fyllinger.

Det er montert en kjøkkeninnredning på loftet.
Underskap med finerte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål, med pumpe tiltenkt vann og avløp til en fremtidig beholder i naustrommet.
En gammel dreiebenk er renoveret og montert som en barløsning foran kjøkkeninnredningen.

Innvendig, plassbygd trapp av tre mellom etasjene.
Trappen står foran utbedringer.

Tekniske installasjoner
Innlagt strøm, lys og stikkontakter.
Sikringsskap med automatsikringer i boden på loftet.
Strøm til naustet går via felles strømmåler for hele naustrekka. Det har i flg eier vært praktisert fordelt likt på alle naust, med innbetaling 1 gang pr. år.
Røykvarsler på loftet.

Røykerivegen , 6017 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 978
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilbygg / modernisering		
2024	Modernisering	Naustet er oppusset og fornyet i perioden 2020 - 2024 med nytt tak, nye fasader, isolert og innredet loftsetasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	08.01.1980		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.05.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.05.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	11.11.1999		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.05.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.08.1977		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse for steinvorr og opptrekk	16.03.2023		Gjennomgått		Nei
Ålesund kommune	02.04.2024		Gjennomgått		Nei

Røykerivegen , 6017 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 978
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Verditakstens avgrensninger

Forutsetning Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstingeniøren bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstingeniøren ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstingeniøren ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdiggattest for takstingeniøren med mindre annet er oppgitt. Takstingeniøren undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent. En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal. Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse. **Markedsverdi** Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstingeniøren et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

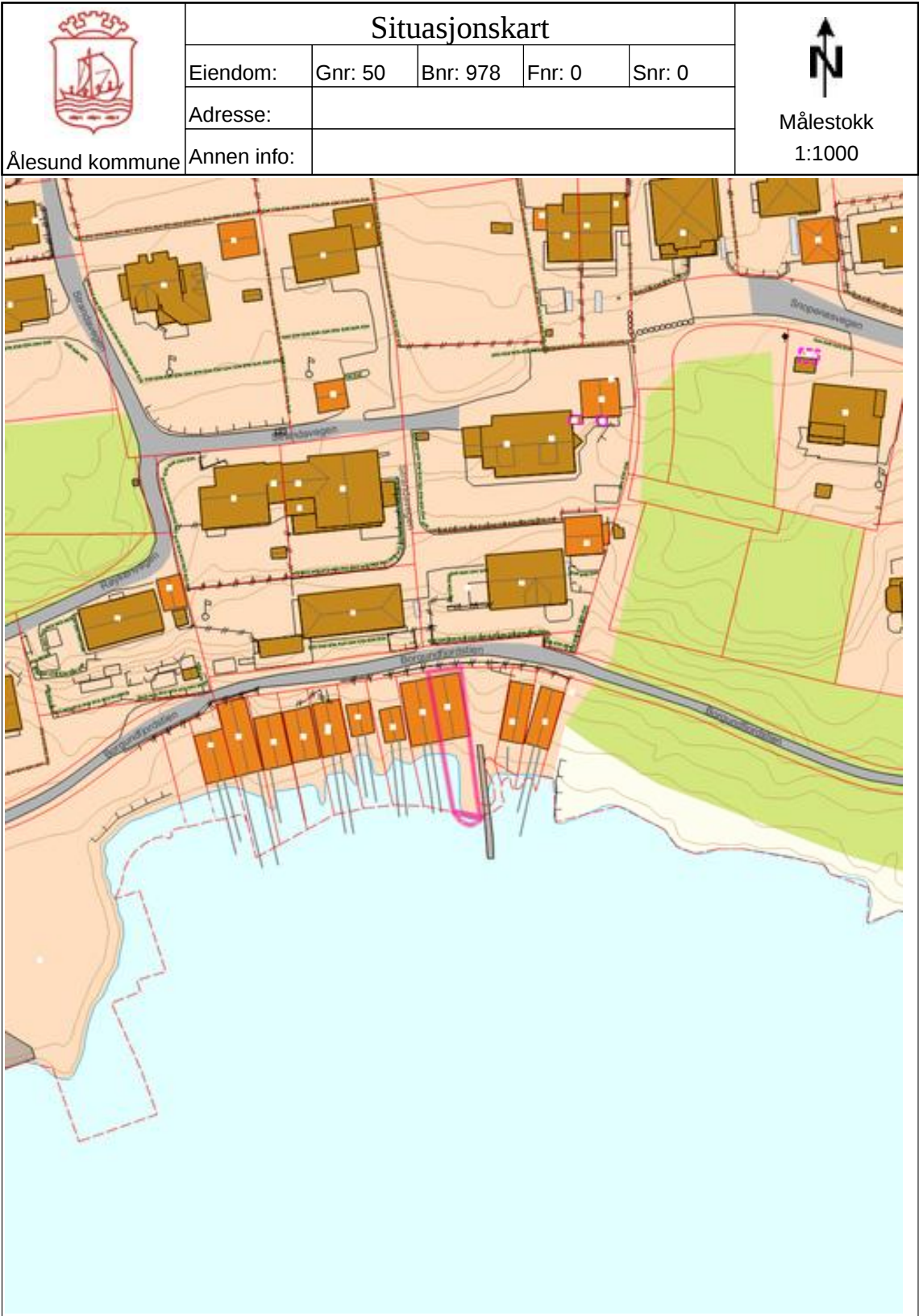
Teknisk verdi Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

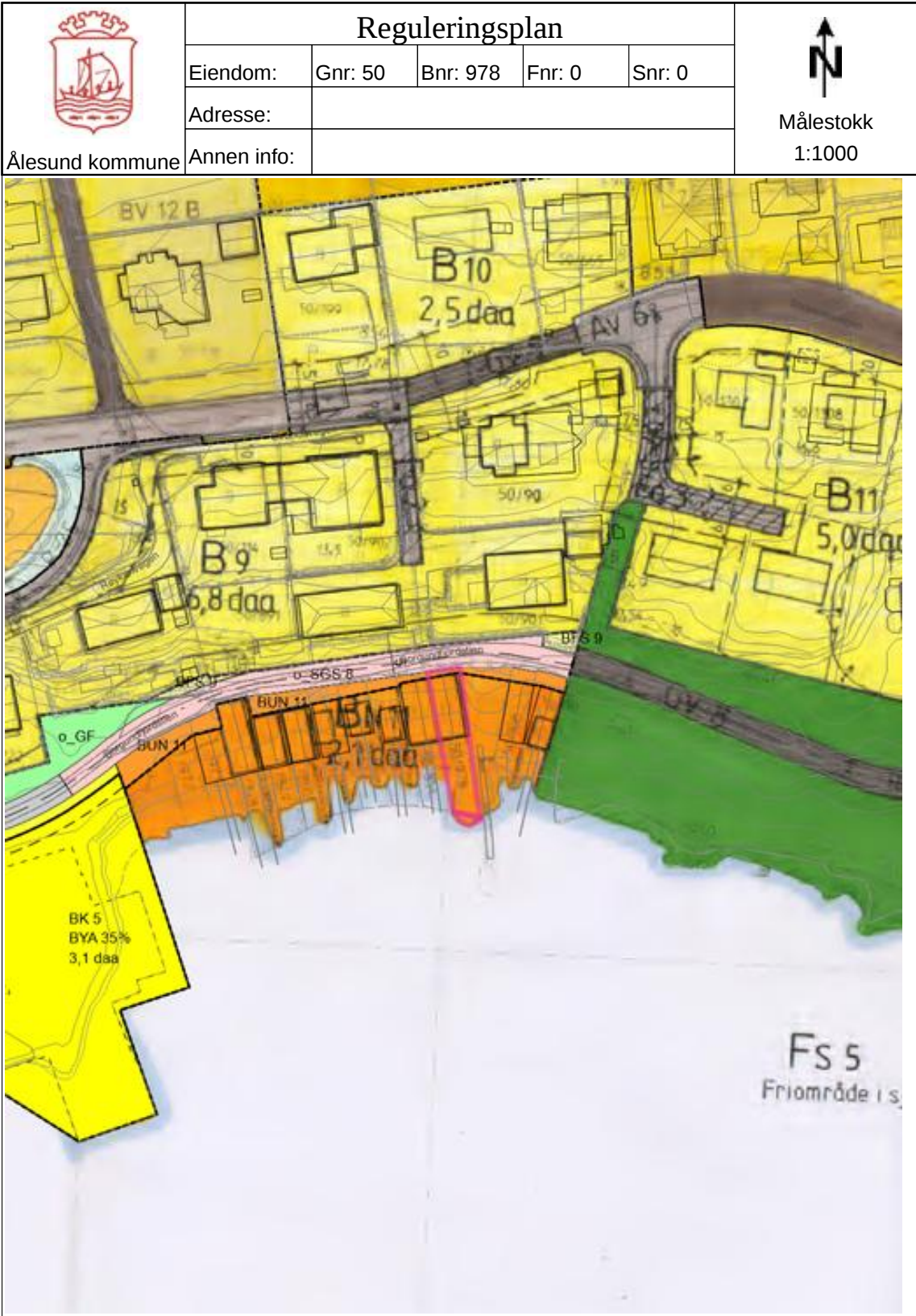
Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#) **Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon** Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/ Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/VA6517

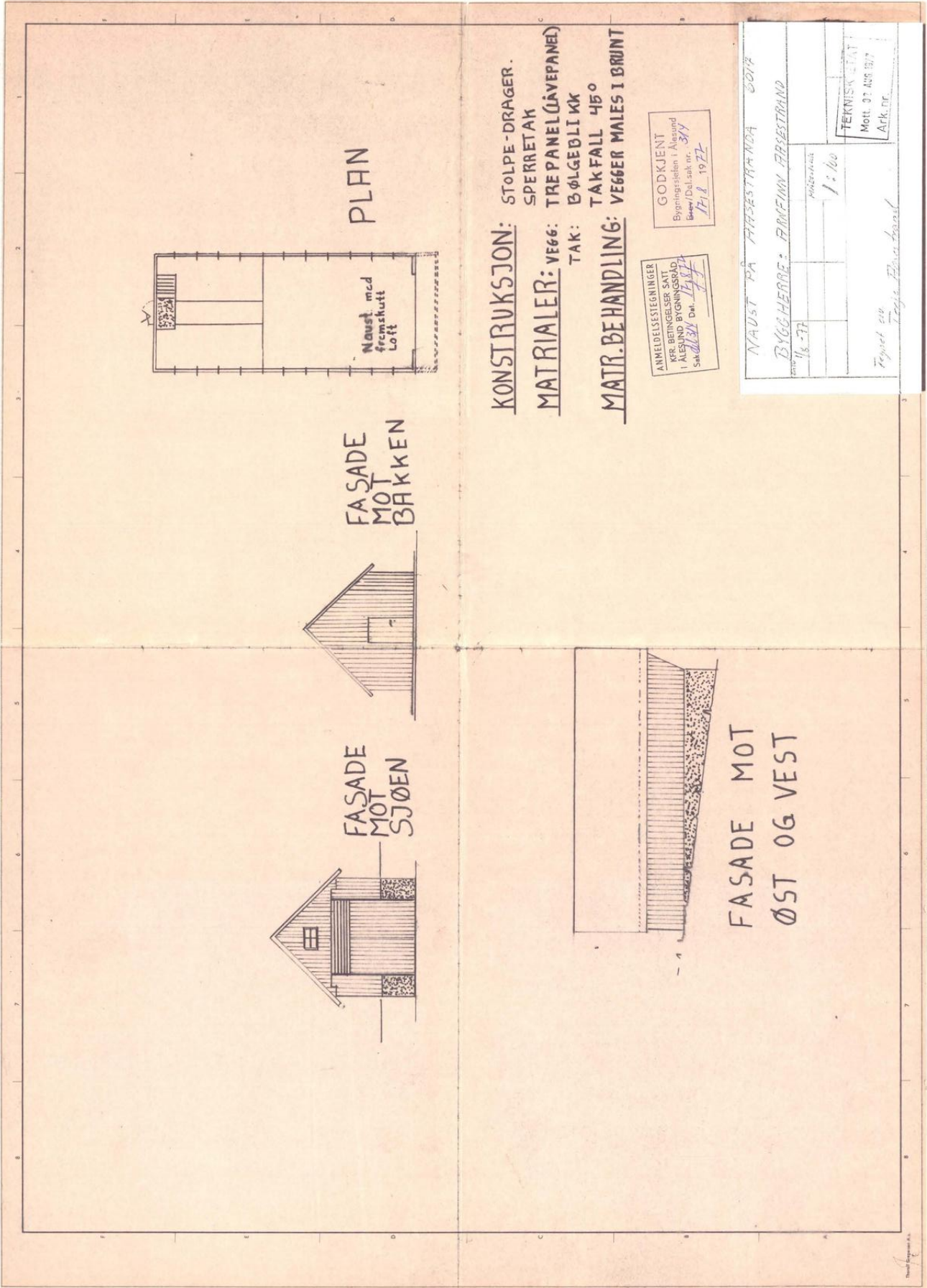
Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no Reklamasjonsnemda for takstmenn Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.





Tegnforklaring		
Privatveg gatenavn.		Bygningslinje
Mønelinje		Takkant
Taksprang		Trapp inntill bygg
Sti		Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15		Eiendomsgrense fiktiv
Fiktiv avgrensning for anlegg		Hekk
Steingjerde		Gjerde
Loddrett mur		Slipp
Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
AnnetVegarealAvgrensning		Vegdekkekant
Byggetiltak Ca. angivelse		Høydekurve 1m Ålesund
Kystkontur		Byggetiltak Ca. angivelse
RpFormålgrense		Byggegrense
Regulert senterlinje		Måle- og avstandslinje
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan Raster Ålesund		
		Bygningsavgrensning tiltak
		Takoverbyggkant
		Veranda
		Eiendomsgrense generert
		VeggFrittstående
		MurLoddrett
		Kai- og bryggekant
		Byggetiltak Ca. angivelse
		VegAnnenAvgrensning
		VegAnnenAvgrensning
		Kystkontur tekniske anlegg
		RpOmråde vedtatt - på grunnen
		Bebyggelse som forutsettes fjernet
		Konsentrert småhusbebyggelse
		Uthus/Naust/Badehus
		Friområde



Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)

Åsestranda

Matr.nr.

G.nr.

50

B.nr.

978

Parsell nr.

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Noust

Søknadens dato

1.8.77

Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak

dato 17.8.77 delTak 314/77

Byggherrens navn

Arnfinn Åsestrond

Adresse

6017 Åsestranda

Telefon

Anmelderens navn

"

Adresse

"

Telefon

Ansvarshavendes navn

"

Adresse

"

Telefon

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund

den

8.1.80

Kjell Pjertoft

Jens Lervåg

ing.

Sendes:

☐ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

K-blankett \$1.00 (Formulærbeskyttet)

Emne: Kommunalfølgert A/S, Oslo

E. S. A/S, Otta.

Vedlegg

ÅLESUND KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER

Bogneset - Furmyra, strandsona -
reguleringsendring for turvegen

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID-2020000304	20/304	17.02.2022	Ålesund kommunestyre

§ 1 - Generelt

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet (delt i delområder plankart 1, 2, 3 og 4) er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensninglinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Uthus/Naust/Badehus (BUN)
- Vann- og avløpsanlegg (BVA)
- Avløpsanlegg (BAV)
- Leikeplass, felles (f_BLK)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
- Gang- og sykkelveg, offentlig (o_SGS)
- Parkeringsplass, offentlig (o_SPP)
- kombinert formål for samferdselsanlegg (o_SKF)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)

- Friområde, offentlig (o_GF)
- Turveg, offentlig (o_GT)
- Badeplass/-område, offentlig (o_GB)

Ålesund kommune

44

NAUST FJORDSTIEN

PROAKTIV.NO

45

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. §12-5, nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)
- Badeområde (VB)

5. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Naturmiljø – H560
- Bevaring kulturmiljø – H570

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1 - Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen.

Gesims- og mønehøde beregnes i henhold til TEK §§ 5.9 og 6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Ved byggesøknad skal det påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert.

Det bør i størst mulig utstrekning forsøkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon og kulturminner slik som steingarder og lignende i området i forbindelse med utbygging. Bekker skal som hovedregel holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon.

3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

Fra boligområdenes side skal det settes opp gjerde, hekk, buskrekke, steinrekke eller annen avgrensning mot friområder og felles grøntområder som synliggjør eiendomsgrensen, men ikke på en slik måte at ferdselen i friområdene innskrenkes. Avgrensningen må stå ferdig senest i første vekstsesong etter innflytting.

3.5 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikke gi endringer i avrenningssituasjonen fra planområdet. Det skal legges til rette for at overflatevann kan sige ned i grunnen på en kontrollert måte gjennom fordrøyning, infiltrasjon eller tilsvarende. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområdene.

3.6 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle.

3.7 - Automatisk fredede kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

3.8 - Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige trafikkområder, offentlige VA-anlegg og overvannssystem innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre, og etter tekniske planer godkjent av kommunen. Det gjelder også for tilgrensende planområde som skal betjene dette området.

3.9 - Sykkelparkering

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering innenfor planområdet.

3.10 - Bekjempelse av fremmede arter

Det er i planområdet registrert fremmede plantearter som skal fjernes av kvalifisert personell, for å unngå spredning av plantene. Plantene og jordmasser som er infisert med frø, røtter eller andre underjordiske plantedeler, skal håndteres på faglig riktig måte med hensyn til planteartens konkurransekraft og invaderingsevne.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 – Forhold til tilstøtende gjeldende planer

I randsonene av reguleringsplanen hvor det er tatt med stripearealer, skal reguleringsbestemmelsene i tilstøtende planer fortsatt gjelde. Dette gjelder

- BFS2 (SP2 i reguleringsplan Bogneset-Furmur del 1, planID 1504438) (Hatlane)
- BFS5 (B5 i reguleringsplan Bogneset-Furmur del 1, planID 1504438) (Slevika)
- BFS7 (B7 i reguleringsplan Bogneset-Furmur del 1, planID 1504438) (Holmeskjærvika)
- BFS8 (BV8 i reguleringsplan Åsestranda syd, planID 1504228 (Snopenesvegen)
- BFS9 (B9 i reguleringsplan Bogneset-Furmur del 1, planID 1504438) (øst for Røykeritomta)
- BFS13 og BFS14 (B13 og B14 i reguleringsplan Bogneset-Furmur del 1, planID 1504438) (Svartskjærvegen og Snopenesvegen)
- BFS15 (BV15 B i Åsestranda syd endring, planID 1504419) (Holmeskjærvegen 29)
- BKS2 (BK2 i bebyggelsesplan for BK2 og BK3 - Røykeritomta, planID 1504438A)
- BKS5 (BK5 i reguleringsendring for Røykeritomta, planID 1504438B)
- BUN3, BUN4 og BUN5 (BN3, BN4, og BN5 i reguleringsplan Bogneset-Furmur del 1, planID 1504438) (Slevika)
- BUN10 (BN10 i reguleringsplan Bogneset-Furmur del 1, planID 1504438) (Holmeskjærvika)
- BUN11 (BN11 i reguleringsplan Bogneset-Furmur del 1, planID 1504438) (øst for Røykeritomta)
- BUN12, BUN13, BUN15 (BN12, 13 og 15 i reguleringsplan Bogneset-Furmur del 1, planID 1504438) (Åsestranda)

Delområder i BFS8 som ligger inntil turvegen o_SGS, skal brukes som hageareal for tilhørende boligeiendommer. Det er ikke tillatt å bygge noe, heller ikke tiltak som er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven.

4.2- Leikeplass, felles (f_BLK):

Felles leikeplass f_BLK på plankart 3 skal være felles for eiendommene innenfor BK2A og BK2C i bebyggelsesplan for BK2 og BK3 – Røykeritomta, planID 1504438A.

De to deler av lekeplassen ovenfor og nedenfor turvegen skal planlegges og opparbeides samlet etter et samlet konsept. Området skal nyttes til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal minimum inneholde sandkasse på 10 m² og tre lekeapparat, benk og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. Området kan opparbeides med beplantning, murer, belysning, lekeapparater, benker, gangstier, vannarrangement, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Området skal likevel beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg selv gir gode leikeareal.

Sikring av leikemiljøet i forbindelse med trafikk, murer, skjæringer og skråninger som opparbeides for boligfeltet, hviler etter plan- og bygningsloven på utbygger/tomteeier.

4.3 - Naust (BUN)

Naustbestemmelsene nedenfor gjelder for naustområdene BUN5b, BUN6 og BUN14. For alle øvrige naustområder er det kun tatt med stripearealer, her skal reguleringsbestemmelsene i tilstøtende planer fortsatt gjelde.

Naust er uthus for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskeredskaper. Innenfor områdene kan det oppføres frittliggende naust med maksimal mønehøyde 5,5 m mot sjøsida. Grunnflata skal ikke overstige 50 m². Det er ikke anledning til å isolere og innrede loft eller hems til oppholdsrom og overnatting. Nytt naust skal ha en nøktern byggestil, og ha fasadekleddning i enten ubehandlet eller malt stående trepanel.

Den naturlige strandlinja skal i størst mulig grad bevares. Støer og vorer skal opparbeides/utføres i naturstein. For å kunne ta ut og dra opp båtene på en hensiktsmessig måte, kan det i BUN5b og BUN14 tillates at støene blir støpt. Støpte vorer tillates ikke. Utfyllinger i sjøen, moloer og flytebrygger eller bølgevern, tillates ikke.

Det er ikke tillatt med gjerde/levegg eller andre stengsler i naustområdet.

Ubebygde deler av naustområdet skal holdes ryddig.

I BUN6 skal området framfor naustene være tilgjengelig for allmenn ferdsel, og tiltak som er til hinder for dette kan fjernes av kommunen.

For BUN6 vises til § 8 (Hensynsoner).

4.4 – Avløpsanlegg (BAV)

Innenfor området kan det etableres kommunal avløpsanlegg (pumpestasjon), med oppstillingsplass og snumulighet for personbil. Stasjonen skal ha en utvendig utforming som er tilpasset plasseringen i strandsonen. Fremst mot sjøen skal det etableres bord og benk for allmennheten. Adkomst skal være via samferdselsanlegg o_S fra øst og via stikkveg mot stasjonen med minst mulig inngrep i friområdet.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 – Kjøreveg, offentlig (o_SKV)

Innenfor formålet skal det bygges kjøreveger med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger.

Det er tillatt å legge rør og kabler i veggrunnen etter nærmere avtale med kommunen.

5.2 – Gang-sykkelveg, offentlig (o_SGS):

Gang-sykkelvegen er de deler av turvegstrekingen der det ikke skal være tillatt å kjøre med bil, unntatt drift og vedlikehold av turvegen. Disse skal som regel opparbeides i maksimal 5,0 m bredde (veggrunn i 3 m bredde, toppdekke i grus på 2 m bredde). Turvegen skal så langt som råd ha universell utforming. Eventuell sikringsgjerde mot fall skal utformes som Ålesundsrekkeverk.

o_SGS10 skal ha kjørbær adkomst til pumpestasjon.

Forbi naustområdet o_BUN14 er regulert bredde 3 m, inkl. sideareal.

Areal utover 5 m bredde og inntil etablerte murer tilhørende turveganlegget er inkludert i formålet.

5.3 – Gangareal, offentlig (o_SGG)

Gangarealene skal brukes som ilandstigningsbrygge og korttidsfortøyning av småbåter, fisking og andre rekreasjonsaktiviteter. De kan opparbeides som kai eller brygge, i hovedsak utført i stein. Betongkonstruksjon tillates ikke. Opparbeiding av o_SGG1, 2 og 3 skal så langt som mulig skje etter prinsippene for universell utforming.

Gangatkomstene o_SGG1 - 5 kan også brukes som atkomst til gjestebrygger for inntilliggende naustområder.

5.4 - Parkeringsplass, offentlig (o_SPP):

Parkeringsplassen skal brukes til offentlig parkering for brukere av friområdene, badeplassen og turvegssystemet i området. Minst to p-plasser skal være universelt utformet.

5.5 – Kombinerte formål for samferdselsanlegg, offentlig (o_SKF)

Offentlig samferdselsanlegg er de deler av turvegstrekingen der det skal være tillatt å kjøre med bil for de boligeiendommer og naust som har fysisk adkomst via disse, jf. tabellen nedenfor. Trafikken til naust skal begrenses til helt nødvendige transportturer med større utstyr. Det er ikke tillatt å parkere innenfor formålet. Myke trafikanter har forrang, og farten skal tilpasses disse.

Samferdselsanlegg	Kjørbar til område:	Kjøreadkomst
o_SKF1	o_BAV	Fra øst
o_SKF2	BUN3, BFS5	Fra vest
o_SKF3	BFS6, BFS7 (49/115 og 49/104), BN9 i reg.plan planID 1504438	Fra vest
o_SKF4	BUN12, o_BVA	Fra vest
o_SKF5	BFS13 (50/67)	Fra øst

§ 6 - Grønnstruktur

6.1 – Generelt, forhold til tilstøtende gjeldende planer

Det er ikke anledning til å bygge synlige kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor grønnstrukturområdene. Anlegg under bakken samt kum på overflate kan likevel tillates i forbindelse med gjennomføring av tilretteleggingstiltak i henhold til planen.

- I randsonene av reguleringsplanen hvor det er tatt med stripearealer, skal reguleringsbestem- melsene i tilstøtende planer fortsatt gjelde. Dette gjelder friområdene
- o_GF6 og o_GF7 (F6 og F7 i reguleringsplan Bogneset-Furmur del 1, planID 1504438) (Bogneset)

- o_GF12 og o_GF13 (F12 og F13 i reguleringsplan Bogneset-Furmur del 1, planID 1504438) (Hatlane)
- o_GF21 og o_GF22 (F12 og F13 i reguleringsplan Bogneset-Furmur del 1, planID 1504438) (Holmeskjærvika)
- o_GF25 og o_GF27 (F25 og F27 i reguleringsplan Bogneset-Furmur del 1, planID 1504438) (Åsestranda, vestre del)
- o_GF30 (F30 i reguleringsplan Bogneset-Furmur del 1, planID 1504438) (Hatlane)

6.2 – Friområde, offentlig (o_GF)

Friområdene skal opparbeides og behandles etter planer godkjent av kommunen. Kommunen kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene, når det etter kommunens skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Innenfor område o_GF9 (Slevika) skal områdets naturlige preg bevares. Parkmessig opparbeiding skal skje på terrengets premisser. I tilknytning til o_SGG1 kan det ved behov brukes areal innenfor friområdet for å få til universell utformet tilkomst til sjøen via o_SGG1.

Innenfor område o_GF 13 og o_GF 30 skal det tas hensyn til elvas funksjon som miljøskapende element.

6.3 - Turveg, offentlig (o_GT)

Turveger skal fungere som snarveger til og fra hovedturvegen o_SGS, og ha enklere standard: veggrunn i 2 m bredde, toppdekke i grus på 1-1,5 m bredde, ikke krav om universell utforming.

6.4 - Badeområde, offentlig (o_GB)

Innenfor område o_GB26 (Åsestranda) skal det tilrettelegges for bading fra både strand og berg, samt soling, opphold og lek i området mellom sjøen og turvegen. Eksisterende vegetasjon på berg kan tynnes forsiktig for å tilrettelegge for formålet.

§ 7 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

7.1 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_VFV)

Friluftsområde i sjø skal sikre allmennheten tilgang for rekreasjon og friluftsliv. Det tillates ikke permanente installasjoner som brygger, flytebrygger eller permanente ankringsplasser. Flytebrygge kan likevel tillates i direkte tilknytning til offentlig gangareal (o_SGG). Badeflåter og lignende flytende konstruksjoner kan tillates.

7.2 – Badeområde, offentlig (o_VB)

I badeområdene kan det etableres flytende konstruksjoner som f.eks. badebrygger. Områdene skal avgrenses og markeres med badebøyer.

§ 8 - Hensynssoner

8.1 Naturmiljø

I hensynsonene H560_ skal asketrær bevares og skjermes med anleggsgjerde eller annet egnet tiltak mot inngrep og skade under anleggsfaser. Fremmede arter skal fjernes og håndteres på faglig riktig måte.

8.2 Sikkerhetssone rundt automatisk freda kulturminne (H570_1)

Området inngår i sikkerhetssone rundt automatisk freda kulturminne (gravhaug). Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på kulturminnet er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven.

8.3 - Bevaring av kulturhistorisk verdifull bebyggelse (H570_2)

Hensynssonen omfatter SEFRAK-registrert naust på gnr 48 bnr. 2 og naust på gnr. 47 bnr. 15.

De deler av bygningen/anlegget som er uendret skal bevares i sin nåværende form. De deler av anlegget som er endret, skal ved restaurering og vedlikehold tilbakeføres til sin opprinnelige form og med opprinnelig materialbruk så langt dette er praktisk mulig. Slike arbeider kan først skje etter at fylkeskonservator har gitt sin uttalelse.

Bygningene kan brukes til naustformål i tråd med § 4.3.

§ 9 - Rekkefølgekrav

9.1 - Infrastruktur:

Samtidig med tilrettelegging av friområdet i Slevika (o_GF9) skal parkeringsplassen opprustes i henhold til planen.

Ved all etablering av bygg eller anlegg eller tilrettelegging i friområder eller langs turvegen skal fremmede arter fjernes og håndteres på faglig riktig måte.

9.2 – Pumpestasjon Slevika

Under anleggsfasen for pumpestasjonen og ledningsnettet i Slevika skal/ kan det etableres midlertidige stier som erstatningstrasé for turgående. Stier gjennom friområder skal fjernes etter anleggsfasen.

9.3 – Tilbakeføring kulturmiljø:

Før nytt naust i BUN6 kan etableres, skal vestfasaden til SEFRAK-registrert naust være satt i stand i tråd med § 8.1.

*

VH Plan, bygning og geodata, 02.07.2021
Revidert 25.11.2021 (rev. A)

Egengodkjent av Ålesund kommunestyre i møte 17.02.2022, sak 010/22

Eva Vinje Aurdal
- ordfører -

Jon Steven Hasseldal
- kommunaldirektør -



Delegert sak

Ledelse - Søknad om natursteinsdekke og støttemur - Gnr.50 bnr.978 - Ålesund kommune

Dokumentinformasjon:	
Saksbehandler: Ole Christian Fiskaa	Arkivsak: 23/2968
E-post: post@alesund.havn.no	Journalpost: 23/37566

Behandling:	
Delegert sak nummer:	Dato: 14.04.2023

Havnefogdens vedtak:

I medhold av Lov om havner og farvann av 21.06.2019 og myndighet gitt i delegasjonsreglement, vedtatt av Ålesundregionens havnestyre 27.02.2020 i sak 002/20, gir Havnefogden tillatelse til at det kan etableres fylling/natursteinsdekke og støttemur i sjøen ved gnr/bnr 50/978 i Ålesund kommune, slik som beskrevet i søknad av 19/03/2023 fra Torolv Dalheim.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår, jf. Havne- og farvannslovens § 14 - 16:

1. Tillatelsen gjelder utfylling i sjøen, slik som beskrevet i nevnte søknad.

Begrunnelse:

Endringer på anlegg kan gi annen innvirkning på farvannet, og dette har ikke blitt vurdert i forbindelse med behandling av søknaden.

2. Avslutning av fyllingsskråninger må sikres mot utgliding i bunnen og sikres med stein av tilstrekkelig størrelse for å hindre utvasking av masser.

Begrunnelse:

Dette vilkåret er satt ut fra sikkerhetsmessige hensyn.

3. Eier/tiltakshaver må til enhver tid sørge for vedlikehold av fylling og fyllingskant.

Begrunnelse:

Dette vilkåret er satt ut fra sikkerhetsmessige hensyn.

4. Ålesundregionens havnevesen er uten ansvar for enhver skade eller ulempe på, i samband med eller som følge av tiltaket. Eventuelt erstatningsansvar som følge av tiltaket påhviler søkeren.

Begrunnelse:

Dette vilkåret satt for at havnevesenet ikke skal bli ansvarlig for tiltak der nytten ligger hos andre.

5. Dersom tiltaket ikke er igangsatt innen tre (3) år eller innstilles for mer enn to (2) år faller tillatelsen bort.

Begrunnelse:

At arbeid ikke utføres eller stopper opp for lengre tid kan skape usikkerhet og vansker i forbindelse med annen utnyttelse av området.

6. Søkeren må selv innhente nødvendig samtykke fra grunneier. Ålesundregionens havnevesen er uten ansvar med hensyn til nabo- og eiendomsforhold.

Begrunnelse:

En tillatelse etter havneloven har rettsvirkninger etter sitt innhold så lenge dette er innenfor de rammer som loven setter. Havneloven regulerer ikke nabo- og eiendomsforhold og har ingen betydning for disse.

7. Søkeren må selv innhente nødvendig samtykke fra egen kommune i medhold av plan- og bygningsloven.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages etter reglene i forvaltningsloven av den som er part i saken og av part med rettslig klageinteresse. Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende. Kystverket er klageinstans, men klagen skal sendes gjennom Ålesundregionens havnevesen som først vurderer om vedtaket kan omgjøres eller om det skal igangsettes klagebehandling av Kystverket.

Saksopplysninger:

ÅRH har fått oversendt søknad om tillatelse til å etablere natursteinsdekke og støttemur i sjøen utenfor gnr/bnr 50/978 i Ålesund kommune.

Vurderinger:

Tiltaket faller inn under havne- og farvannslovens § 14 (HFL), første ledd, som bl. Annet bestemmer at det kreves tillatelse for tiltak som kan påvirke sikkerhet og ferdsel i farvannet. Myndighet i forhold til ovennevnte lov er tillagt kommunen. Havnestyret er delegert myndighet av kommunen etter denne loven.

§ 14 sier:

Tiltak som kan påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet, kan ikke etableres uten tillatelse. Som tiltak regnes både innretninger, naturinngrep og aktiviteter. Det kan ikke gis tillatelse til tiltak som vil stride mot bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Kommunen er tillatelsesmyndighet for tiltak som nevnt i første ledd som skal settes i verk i kommunens sjøområde.

Saken er vurdert i lys av formålsparagrafen i HFL § 1 som lyder:

Loven skal fremme sjøtransport som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann, samtidig som det skal tas hensyn til et konkurransedyktig næringsliv. Loven skal ivareta nasjonale forsvars- og beredskapsinteresser.

Loven skal legge til rette for god fremkommelighet, trygg ferdsel og forsvarlig bruk og forvaltning av farvannet i samsvar med allmenne hensyn og hensynet til fiskeriene og andre næringer.

Loven skal videre legge til rette for effektiv og sikker havnevirkksomhet som ledd i sjøtransport og kombinerte transporter samt for effektiv og konkurransedyktig sjøtransport av personer og gods innenfor nasjonale og internasjonale transportnettverk.

Vilkår i en tillatelse må være i overensstemmelse med lovens § 14. Til tillatelse eller annet vedtak etter dette kapittel kan det fastsettes vilkår. Vilråene kan omfatte undersøkelser, utførelse, dimensjonering, utstyr, vedlikehold, bruk samt andre nødvendige tiltak.

Ved vurdering av søknaden om det skal gis tillatelse etter havne- og farvannsloven må en veie de ulike hensyn mot hverandre. Hvilke hensyn som skal vektlegges og hvor stor vekt vurderes blant annet i lys av det aktuelle formålet med den aktuelle bestemmelse. Tilsvarende gjelder hvis det skal settes vilkår i forbindelse med en tillatelse.

Hensynet til søker taler for at tillatelse må tillegges forholdsvis stor vekt. Andre forhold som skal tillegges vekt er bl. annet hensynet til generelle ferdsel i sjøområdet.

En kan ikke se at det omsøkte tiltaket vil få innvirkning på sjøverts ferdsel i området. Det forutsettes da at tiltakets ytre dimensjoner ligger innenfor det som er beskrevet i søknaden.

Økonomiske / juridiske / andre driftsmessige og organisatoriske konsekvenser:

Konklusjon med begrunnelse:

Ole Christian Fiskaa
havnefogd

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



Torolv Dalheim
SNOPENESVEGEN 52
6017 ÅLESUND

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	22/1039, 23/16890	L42 50/978	16.03.2023

Gbnr. 50/978 - Vedtak - Snopenesvegen 52 - Ombygging av natursteinsdekke

Behandling:	
Delegert sak nummer: 156/23	Dato: 16.03.2023

Tiltak:	Natursteinsdekke
Byggested:	Gbnr. 50/978 Snopenesvegen 52
Tiltakshaver:	Torolv Dalheim

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknaden for ombygging av mindre natursteindekke som vi mottok 02.02.2022 med senere kompletteringer og sist 01.02.2023. Tillatelsen er hjemlet i PBL (plan- og bygningslov) §21-4.

Vi godkjenner søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, 100-meters belte langs sjøen med begrunnelse i tråd med plan- og bygningslov §19-1. Tiltaket er godkjent med høydeplassering og avstander til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplanen.

Tiltaket er nabovarslet. Det er merknader i saken.

Tillatelsen er betinget av at følgende vilkår blir oppfylt:

- Det er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven, så tiltakshaver må sende en søknad til havnevesenet.

Saken gjelder:

Kort beskrivelse av søknaden
Søknaden omfatter etablering av mindre private natursteinsdekke (flate natursteinsheller framfor naustport), størrelse 6,0 x 3,0 meter. Høydenivå på natursteinsdekke skal være slik at det korresponderer med skinner for båtopptrekk og betonggulvet inne i naustet.

Postadresse:	Telefon:	Nettside:
Postboks 1521	Sentralbord: 70 16 20 00	alesund.kommune.no
6025 ÅLESUND	Direkte: 90 56 94 13	Organisasjonsnummer:
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		920 415 288

Det søkes om å gjøre steinfyllingen smalere (steinfyllingen er pr. i dag så bred at den sperrer for tilflot og båtopptrekk på eiendom gnr. 50 bnr. 978) og etablere en langsgående støttemur med blokker av naturstein. Slik at en får plass til skinner for båtopptrekk inn mot naustdør/ portåpning.

For øvrig viser vi til innsendte tegninger, situasjonsplan, bilder, redegjørelser i søknaden og korrespondanse fra ansvarlig søker.

Planstatus for området

For området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for strandsonen Bogneset - Furmyra DEL 1: Bogneset - Svartskjaeret, gjeldende fra 11.11.1999
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er regulert til formål naust (BN) og i plan lagt ut til fritidsbebyggelse – naust.

§ 5 - Naustområder (BN)

- A. Innenfor områdene kan tillates oppført naust med grunnflate inntil 50 m². Naustene skal i utgangspunktet være frittliggende, men grupper på inntil 3 naust kan sammenbygges.
- B. Naustene skal ha mønetak med vinkel mellom 34 og 45°. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m, og mønehøyde skal ikke overstige 5 m. Naustene skal ha trekledning.
- C. Ubebygde deler av naustområdene skal holdes ryddig. Innhegninger tillates ikke.
- D. Den naturlige strandlinjen skal i størst mulig grad bevares. Det kan opparbeides støer som skal utføres i naturstein. Betong støer eller vorer tillates ikke. Utfyllinger i sjøen, moloer eller flytebrygger tillates ikke.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet. 11.01.2022 og 21.12.2022 av tiltakshaveren.

Tiltaket ligger med avstand 0 meter fra nabogrense og er avhengig av dispensasjon eller nabosamtykke.

Etter plan- og bygningslov §29-4 gir eierne av gnr/ bnr 50/22 (9stk) 50/1408 og 50/854 samtykker til å plassere natursteindekke med 0 meters avstand fra felles grense.

Ålesund kommune, VAR-utbygging

Ålesund kommune, VAR-utbygging har merknader til tiltaket.

Vi har ikke behov for kummen, men har behov for ledningen. Det du kan eventuelt gjøre er å fjerne/knuse kumringen og sette lokket rett ned på bunnseksjonen. Slik vil kummen bli under terrengnivå å vil ikke være i veien for å kunne benytte naustet. Dett e er en kostnad eier av naustet må ta. Ikke at dette er noe kostbart å utføre. Ved en eventuell omlegging som følge av ut bygging/ endring på tomten er dette en kostnad grunneier selv må ta.

Ålesund kommune, Veg, grønt og anlegg

Ålesund kommune, Veg, grønt og anlegg har kommentert tiltaket og har bedt:

om å få opplyst hvordan tilkomst til gbnr. 50/978 med anleggsmaskin og natursteiner mv. er tenkt løst. Det gjøres oppmerksom på at eventuell maskintransport osv. langs Fjordstien i tilfelle må omsøkes til Ålesund kommune etter vanlig regler, herunder søknad om arbeidsvarsling / arbeidstillatelse.

Uttalelser fra andre myndigheter og etater – Statsforvalteren i Møre og Romsdal

Statsforvalteren i Møre og Romsdal har ingen merknader i saken.

Uttalelser fra andre myndigheter og etater – Møre og Romsdal fylkeskommune

Møre og Romsdal fylkeskommune har ut fra sitt ansvarsområde ingen særskilte merknader.

Uttalelser fra andre myndigheter og etater – Fiskeridirektoratet

Fiskeridirektoratet region Midt har ikke kommet med merknad/ uttalelse innenfor fristen.

Uttalelser fra andre myndigheter og etater – Kystverket

Den 13.03.2023 har Kystverket kommentert saken.

Uttalelser fra andre myndigheter og etater – Ålesundregionens havnevesen

Ålesundregionens havnevesen har kommentert saken og mener at:

Saken ser OK ut fra havnas ståsted. Det er imidlertid søknadspliktig etter havne- og farvannsloven, så tiltakshaver må sende en søknad til havna.

Infrastruktur

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg. Tiltaket vil ikke endre avkjøring til eiendommen.

Det er ikke aktuelt med ny tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg for dette tiltaket.

Det er kloakkledning som går til sjø over eiendom gnr. 50 bnr. 978. Det vises til merknader fra Ålesund kommune, VAR-utbygging.

Kommunens overløpsledning (tidligere kloakkledning) går i trase' fra kum på bildet her, og videre i rett linje mot trestikka som her er vist på bildet. Ledningen går videre utover i rettlinje i sjø, kfr. situasjonskart for kommunalteknikk.

Vurderinger:

Saken gjelder

I saken er det søkt om å stramme opp steinfyllingen og etablere en langsgående støttemur med store blokker av naturstein (tilsvarende størrelse på steinblokker som er vist på bilde av støttemur til høyre på foto nedenfor). Tiltaket vil gi mulighet for å anlegge skinner for båtopptrekk inn mot naustdør/ åpning i naust. Overløpsledning vil bli flyttet litt mot øst og lagt bakenfor den nye langsgående støttemuren. Videre vises til tiltakshavers beskrivelse i saken.

Tegninger og kart i saken

	Beskrivelse	Tegningsnr.	Målestokk	Dato	Utført av
1.	Situasjonsplan		1:250	30.12.2021	Torolv Dalheim
2.	Snittegninger		1:100	30.12.2021	
3.	Bilder		1:100	14.12.2021	

Endret/ supplert situasjonsplan må ettersendes samt oppdaterte tegninger må utarbeides og ettersendes ved søknad om midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.

Estetikk

Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sin funksjon. Vi vurderer også at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpasset bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Det finnes ikke SEFRAK registrerte bygninger eller vernede bygninger og kulturmiljøer. Ved funn av fredete kulturminne, skal arbeidet stanses og myndigheter varsles.

Byggehøyder og plassering

Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Avstand til nabogrenser og andre bygg på eiendommen er som vist på situasjonsplan.

Tiltaket sin plassering og høyde i marken skal påvises av foretak med nødvendig godkjenning.

Planmessige forhold og dispensasjoner

Tiltaket er avhengig av dispensasjoner fra:

- forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø, jf. § 1-8 i plan- og bygningsloven.

Vi kan bare gi dispensasjon dersom hensynene som ligger bak bestemmelsen de blir dispensert fra, eller lovens formålsbestemmelser, ikke blir «vesentlig» satt til side. I tillegg må det være «klart større fordeler enn ulemper» etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningslova § 19-2 andre avsnitt. Det er i utgangspunktet fordeler som er forankret i areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante.

Søknaden er begrunnet av tiltakshaveren.

Tiltakshavers beskrivelse

Du har søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 om 100-meters belte langs sjøen.

Søknaden er begrunnet med at:

Det søkes om å gjøre steinfyllingen smalere (steinfyllingen er pr. i dag så bred at den sperrer for tilflot og båtopptrekk på vår eiendom gnr. 50 bnr. 978) og etablere en langsgående støttemur med blokker av naturstein

- *slik at en får plass til skinner for båtopptrekk inn mot naustdør/portopning.*
- *langsgående natursteinsmur vil gjøre det mulig å gå på steinfyllingen som ligger der i dag.*

Eksisterende steinfylling er fylt ut av Ålesund kommune i fbm. etablering av spillvannsledning (trolig en gang på 70-tallet), og

- *umuliggjør båtopptrekk til naust på gnr. 50 bnr. 978. Ledningen er ikke lenger spillvannsledning, kommunen har beholdt den som er reserve overløpsledning.*

Et natursteinsdekke framfor naust vil gjøre det mulig å finne fotfeste og kunne bruke naustet til å trekke inn /dra ut båt fra naustet (framfor naustport).

- *Tiltakene endrer dagens steinfylling fra å være en steinfylling med løse steiner som en ikke kan gå i til å bli mer et mer fremkommelig område med større natursteinsblokker. Det er i tråd med det som er etablert av nauststøer til nabonaust mot øst og et estetisk godt tiltak.*

Vi viser til tiltakshaverens søknaden vedlagt i saken.

Fordelen ved å gi dispensasjon er klart større for plassering av tiltaket

I strandsonen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Den statlige retningslinjen sier bl.a. at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Allmennheten vil fortsatt ha god tilgang til strandsonen og hensynet til tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten vil dermed bli ivaretatt. Selv om bruken av området økes i begrenset omfang vil dette ikke ha negative konsekvenser for dyr- og planteliv i og ved sjøen da tiltaket vil bli plassert der steinfylling er i dag.

På bakgrunn av informasjonen over mener vi at hensynene bak plan- og bygningslovens §1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt. Restaurering av dagens situasjon vil være et viktig supplement til videre bruk av området.

Vi mener således at fordelen ved å gi dispensasjon er klart større, og vi kan ikke se at tiltaket medfører ulemper for allmennheten, naboer og eksponering fra sjøen.

Merknader fra naboer og andre:

Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven §21-3.

Ålesund kommune, Veg, grønt og anlegg har kommentert tiltaket og har bedt om å få opplyst hvordan tilkomst til gbnr. 50/978 med anleggsmaskin og natursteiner mv. er tenkt løst. Tiltakshaver kommenterer at tilkomst til eiendommen gnr. 50 bnr. 978 i fbm. anleggstiltakene er tenkt løst med transport av anleggsmaskiner og materiell som transporteres med flåte på sjøen. Årsaken er vanskelig tilkomst langs fjordstien og over andres nausteieendommer.

Tekniske anlegg

VAR- utbygging opplyser at det er en ledning i området og at ledningen er tatt ut av drift men fungerer nå som et nød overløp hvis noe skulle skje med nye ledningen som er lagt i gangstien. Det er derfor ingen problem å legge denne om slik at den ikke er til hindring for naustet. Kummen kan fjernes så lenge røret lappes sammen. Ledningen har fortsatt en funksjon for ledningsnettet som en sikkerhet som Ålesund kommune fortsatt ønsker skal kunne brukes.

Ansvar

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak utføres i samsvar med krav som følger av bestemmelser i plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter samt gjeldende planer i området.

Universell utforming

Vi forutsetter at tiltaket tilfredsstiller gjeldende byggetekniskforskrift TEK17 og tiltaket utformes etter retningslinjer for universell utforming.

Privatrettslige forhold

Denne tillatelsen etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken.

Konklusjon:

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Andre opplysninger:

Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i bystyret, og faktura blir sendt til tiltakshaver senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Hvis ikke byggearbeidet er startet opp innen tre år, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Du kan ikke bruke tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningene sendes til postmottak@alesund.kommune.no sammen med søknad om brukstillatelse / ferdigattest.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 22/1039» og gbnr. 50/978.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/sok-etter-arkivsak/>

Dokument fra før 2020 finner du her <https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunane/>

Med helsing
Bjørnar Andersen
avdelingsleiar

Jurgita C Hansen
Arkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Einar Løkken			
Jan Erik Døving			
Kystverket Ålesund	Postboks 1502	6025	ÅLESUND
Ålesundregionens Havnevesen	Skansekaia	6002	ÅLESUND

Vedlegg:

Gbnr. 50/978 - uttalelse - Snopenesvegen 52 - Natursteinsdekke

Vedlegg:

Snittegninger
Bilder
Situasjonsplan
Gbnr. 50/978 - Uttalelse - Dispensasjon fra Kystverket - Snopenesvegen 52 - Natursteinsdekke

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune - Byggesak og oppmåling - Nynorsk

		Lovheimel:
Kven har rett til å klage?	Den som er part i saka, eller som har rettsleg klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningslova (Fvl.) § 28
Kva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmande for rettar eller plikter til ein eller fleire bestemde personar. Du har ikkje rett til å klage på forhold som er avgjort i bindande reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på dei vedtaka er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må vere postlagt innan tre (3) veker etter at du fekk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klaga innan tre veker frå den dagen melding om vedtaket vart lagt i di postkasse, postboks eller blei levert på anna måte. Om du ikkje har fått melding, er klagefristen tre veker frå du fekk eller burde skaffa deg kjennskap til vedtaket. Sjølv om klaga blir sendt for seint kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikkje kan lastast for at fristen ikkje blei haldt eller for å ha drygd med å klage etterpå, eller b) det er «særlege grunner» til at det er rimeleg at klaga blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Kva må du ta med i klaga?	Klagen må: - vere signert - angi kva vedtak det klagast på - angi kva endringar ein ønsker - eventuelt gi opplysingar om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klaga er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen vere grunngitt, og gi eventuelle andre opplysingar som kan ha betyding for kommunen si vurdering. Om det er feil eller manglar ved klaga, få du ei kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Kven kan du klage til?	Klaga skal sendast til: Ålesund kommune v/Byggesak og oppmåling Postboks 1521 6025 Ålesund	Fvl. § 28

	Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no .	
Vidare saksgang:	Klaga blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om verksemda ikkje finn grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opphavlege vedtaket, vil saka blir sendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd.	Fvl. § 33
Når blir klaga behandla?	Innan åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Kva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Sjølv om det er klaga over vedtaket, kan ein gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte, så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikkje kan starte opp før klaga er avgjort, om kommunen finn grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og rettleiing	Part i saka har rett til rettleiing. Partane har normalt også rett til å gjere seg kjent med dokumenta i saka. Du finn dei fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikkje finn dokumenta der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no .	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å krevje grunngjeving:	Om vedtaket ikkje er grunngjeve, har du som er part i saka rett til å få særskilt grunngjeving for vedtaket. Klagefristen blir utsett til etter at du har fått grunngjevinga.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjeld visse grenser for inntekt og formue. For meir informasjon om dette ta kontakt med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhald i klaga kan du i nokre tilfelle krevje dekning for vesentlege kostnader som har vore nødvendige for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune -- Byggesak og oppmåling - Bokmål

		Lovheimel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre uker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket. Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi kva vedtak det klages på - angi kva endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering. Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klaga skal sendes til: Ålesund kommune v/Byggesak og oppmåling Postboks 1521 6025 Ålesund	Fvl. § 28

	Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no .	
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet:	Innen åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka. Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no .	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Bud og budgiving

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonSEN, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivingen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgiving», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Naust Fjordstien, 6017 ÅLESUND. Gnr. 50, bnr. 978, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 83240041
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91 73 83 52, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerse og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Jon Kristian Røsok

Daglig Leder/Eiendomsmegler

MNEF

91 73 83 52

jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund, 91 73 83 52, jon@proaktiv.no